

TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„Am Straßäcker II“

MARKT REISBACH
LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU



BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Datum: 20.05.2025
Stand: **SATZUNG**

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1.	Begründung	3
1.1	Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung	3
1.2	Auswahl des Planungsgebietes	3
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	4
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
1.3.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)	4
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans	4
1.3.1.3	Weitere Fachplanungen	5
1.3.1.4	Verfahrensart	5
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen	6
1.3.2.1	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	6
1.3.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	7
1.3.2.3	Gutachten und Untersuchungen	7
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	7
1.4.1	Beschreibung	7
1.4.2	Räumliche Lage und Begrenzung	7
1.4.3	Verkehrsanbindung	8
1.4.4	Infrastruktur	8
1.5	Städtebauliches Konzept	9
1.5.1	Erschließung/Verkehrsanbindung	9
1.5.2	Versorgung/Entsorgung	9
1.5.2.1	Wasserversorgung	9
1.5.2.2	Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung	9
1.5.2.3	Niederschlagswasser	10
1.5.2.4	Löschwasser	10
1.5.2.5	Stromversorgung	11
1.5.2.6	Abfallbeseitigung	11
1.5.2.7	Fernmeldewesen	11
1.5.2.8	Spartengespräche	11
1.6	Städtebauliche Begründung / Entwurf	14
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	14
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung	14
1.6.3	Bauweise und überbaubare Grundfläche	15
1.6.4	Bauliche Gestalt	16
1.6.5	Verkehrsflächen	16
1.6.6	Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen	16
1.6.7	Flächen und Anzahl der Stellplätze	16
1.6.8	Grünordnung	17
1.7	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB	17
1.8	Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung	20
1.9	Immissionsschutz	20
1.10	Denkmalschutz	20
1.11	Artenschutz	21
1.12	Flächenbilanz	22

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Aufgrund des großen Bedarfs an Wohnflächen beabsichtigt die Gemeinde Reisbach die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO.

Am südöstlichen Ortsrand von Reisbach, im planungsrechtlichen Außenbereich, soll die derzeit im bestehenden Flächennutzungsplan ausgewiesene „Fläche für die Landwirtschaft“ nun in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden.

Der Gemeinderat Reisbach hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Straßäcker II“ beschlossen. Er wird aufgestellt um den Bedarf an Wohnraum für Familien in Reisbach zu decken und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist somit die Schaffung von Wohnflächen, um dem bestehenden Bedarf vor Ort gerecht zu werden. Das Wohngebiet soll am südöstlichen Ortsrand von Reisbach, Gemarkung Reisbach, im Anschluss an bereits geplantes Wohngebiet, entstehen und einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen. Andere Flächen stehen dem Markt im Moment nicht zur Verfügung.

Es sind Einfamilienhäuser, auch in Form einer Hausgruppe, und Mehrfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen von 500qm bis 910qm geplant. Die Wohnformen sind sowohl für junge Familien interessant als auch für Senioren und Singles und wird überwiegend in dieser Form im Gemeindegebiet nachgefragt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan für den entsprechenden Bereich geändert (20. Flächennutzungsplanänderung). Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Reisbach nicht entgegen.

1.2 Auswahl des Planungsgebietes

Der vorliegende Planungsbereich wurde im Wesentlichen aus folgenden Gründen gewählt:

- Die Einwohnerzahl in Reisbach ist stetig angestiegen. Die resultierende Nachfrage an Wohnraum kann derzeit nicht zufriedenstellend gedeckt werden.
- Im Planungsgebiet stehen der Marktgemeinde Reisbach kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.

- Anbindung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets an ein teilweise bebautes Allgemeines Wohngebiet.
- Gute und flächensparende Verkehrsanbindung durch die Lage an der Gemeindestraße „Am Straßäcker“ mit direkter Anbindung an die westlich gelegene Eggenfeldener Straße.
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen (betreffend Wasser, Biotope) sowie von geschützten Landschaftselementen und Schutzgebieten.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.01.2020)

Das Planungsgebiet liegt in der Region 13 (Landshut) im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Nächste zentrale Orte sind das Oberzentrum Dingolfing im Nordwesten und das Mittelzentrum Landau a.d. Isar im Nordosten. Karten und Texte können unter www.landesentwicklung-bayern.de eingesehen werden.

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

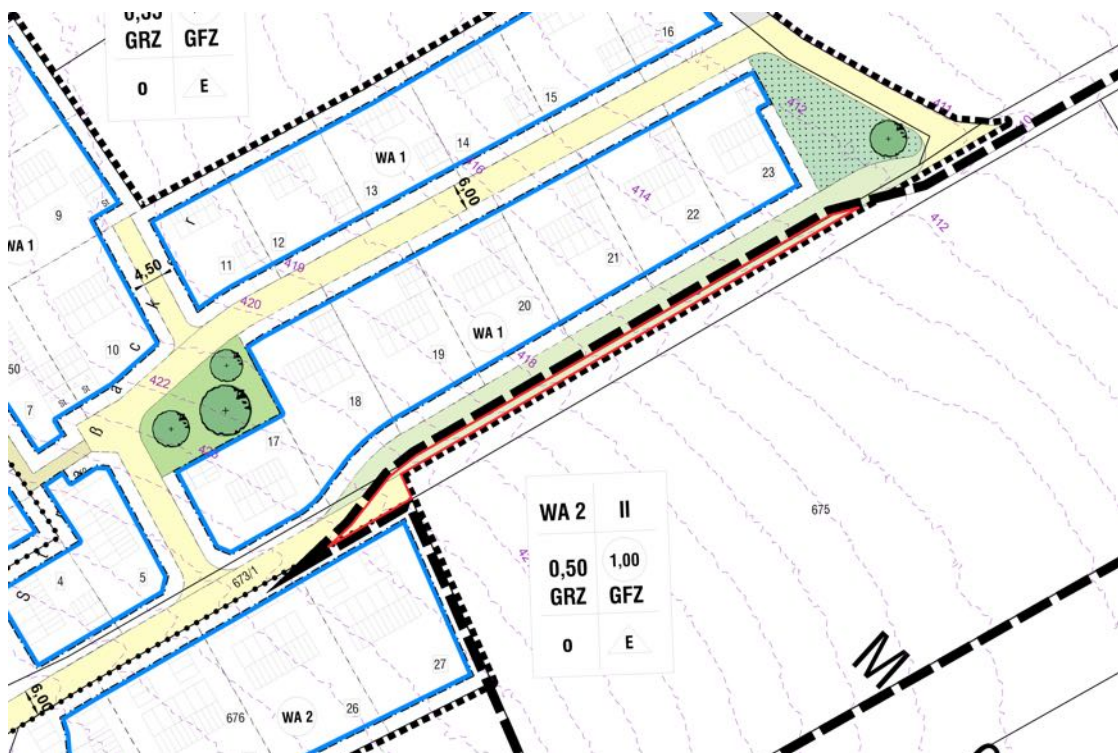
(Stand REP 30.01.2020, wenn nicht anders angegeben)

In der Raumstrukturkarte des Regionalplans Landshut (13), Stand 28.9.2007, ist Reisbach unter Zielen der Raumordnung als „Unterzentrum“ und als „Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort“ gekennzeichnet und liegt westlich der Entwicklungsachse zwischen Landau a. d. Isar und Eggenfelden. Zudem ist der Bereich als „Allgemeiner ländlicher Raum“ gekennzeichnet. Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ gehört Reisbach dem Mittelbereich von Dingolfing an (Stand 28.9.2007). Karten und Texte können unter www.region.landshut.org eingesehen werden.

1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

Bebauungsplan

Bei der vorliegenden Planung ist der bereits aufgestellte Bebauungsplan „Am Straßäcker“ zu berücksichtigen. Hier ist insbesondere die von Südwest nach Nordost geplante Erschließungsstraße enthalten. Durch die vorliegende Planung wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Am Strassäcker“ vollständig ersetzt (rot umrandeter Bereich). Betroffen sind nur Straßenflächen.



Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP) Dingolfing-Landau

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „279-060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ mit den entsprechenden Naturraumzielen.

Es liegen keine weiteren planerisch zu berücksichtigenden Vorgaben oder Fachplanungen vor.

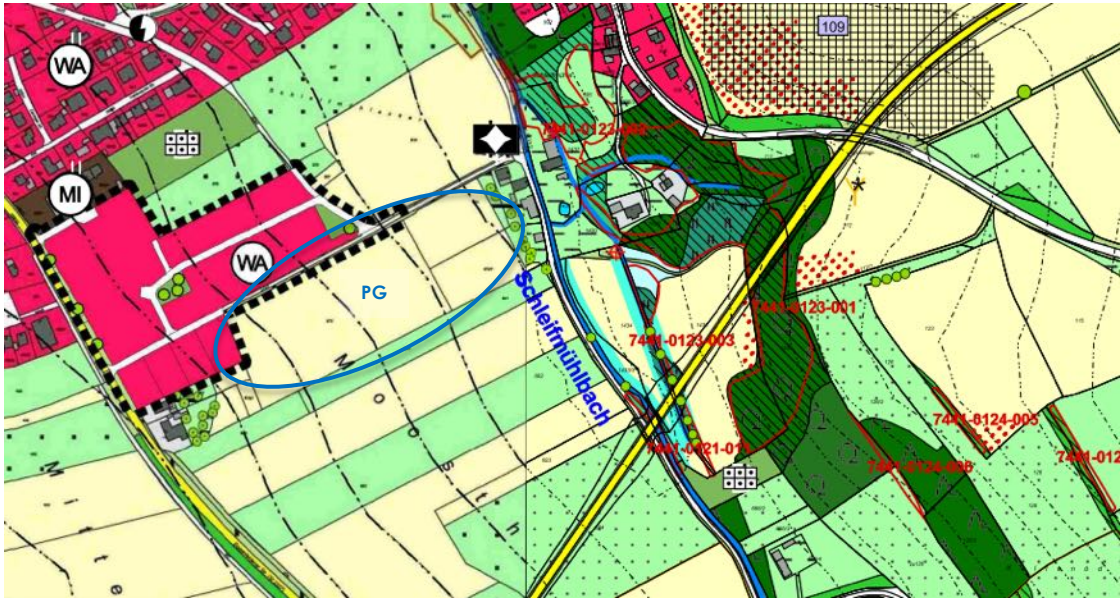
1.3.1.4 Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reisbach als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher nur mit dessen Änderung nach §8 Abs. 3 BauGB möglich.

Hierzu wird derzeit im Parallelverfahren die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet „Straßacker II“ (PG)

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Planungsgebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich der Planung liegen als Allgemeines Wohngebiet (WA) beplante Flächen (teilweise bebaut) sowie ein bestehendes Einzelanwesen mit Einzelbäumen. Östlich des Vorhabens liegen am nahegelegenen Schleifmühlbach amtlich kartierte Biotope und Gehölzstrukturen. Die angrenzenden Flächen im Nordwesten sind ebenfalls bereits im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet mit Wohnbebauung beplant, jedoch noch nicht bebaut. Die Erschließungsstraße für das bereits geplante Gebiet ist schon hergestellt worden. Im Süden und Nordosten des Vorhabens befinden sich weitere Landwirtschaftsflächen (Acker). Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen.

Die im Parallelverfahren erfolgende 20. Änderung des Flächennutzungsplans schafft durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung.

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt in der Unterlage Umweltbericht Bebauungsplan „Am Straßäcker II“.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurden bisher folgende Gutachten oder Untersuchungen erstellt.

- 1.) Bodengutachten: Geotechnischer Bericht (Ing.-Büro) IMH Hengersberg, Nr. 23201755 (1. Ausfertigung) Datum 09.10.2023
- 2.) Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis „Erschließung BG Am Strassäcker II mit Erweiterungsoption, Ing.-Büro BBI Dingolfing, Projekt 223091, Datum 04.08.2023

Weitere Erkenntnisse zu den Bodenverhältnissen und Immissionen liegen aus den Erkenntnissen des angrenzenden Baugebietes „Am Straßäcker“ vor und wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Beschreibung

Die Marktgemeinde Reisbach liegt im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau im Vilstal und gehört der Region Landshut an. Naturräumlich ist Reisbach gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (Landkreis Dingolfing-Landau) dem Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn zugeordnet. Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Reisbach. Die Landschaft ist durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt. Östlich der Planung liegt der Schleifmühlbach mit aus naturschutzfachlicher und landschaftlicher Sicht wertgebenden Flächen.

Es sind keine Schutzgebiete oder weitere, sonstige besonders schutzwürdigen Bereiche in der Umgebung oder innerhalb des Planungsgebiets ausgewiesen.

1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet (PG) liegt am südöstlichen Ortsrand von Reisbach, Gemarkung Reisbach. Reisbach gehört zur Region Landshut (Region 13) und liegt im Landkreis Dingolfing-Landau, Regierungsbezirk Niederbayern.

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 674, 672/2, 672/1, 675 und 673/1 Teilschließt eine Fläche von 2,4 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden Gemeindestraße „Am Straßäcker“, nördlich der Straße, nordwestlich PG Wohngebiet, nordöstlich PG landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)
- im Westen durch Bauland (brachliegende ehemalige Ackerfläche) bzw. Gartenfläche

- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)
- im Osten durch Siedlungsgebiet Schleifmühle und Schleifmühlbach.



Luftbildausschnitt von Reisbach aus FIS-Natur Online des LfU mit Daten der Biotopkartierung (rot) und Planungsgebiet (PG, blau), Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.4.3 Verkehrsanbindung

Die Planung schließt an bereits hergestellte Ortsstraßen der Planung „Am Straßäcker“ an und erweitert diese im Bereich der vorliegenden Planung. Die Erschließungsstraße „Am Straßäcker“ muss im Rahmen der Erschließung des geplanten Baugebietes geringfügig nach Norden verlegt werden.

Das Gebiet ist über die Erschließung „Am Straßäcker“ direkt an die Eggenfeldener Straße angebunden, die in Richtung Norden in die Ortsmitte von Reisbach führt sowie in Richtung Süden an die Staatsstraße ST 2083 und ST 2327 in einem Kreisverkehr anschließt. Die erforderliche Erschließung der vorliegenden Planung sieht einen Ringschluss vor und soll verkehrsberuhigt angelegt werden. Es wurde in der Planung eine mögliche Erweiterung in Richtung Süden vorgesehen.

1.4.4 Infrastruktur

Für die Einwohner von Reisbach gibt es folgende Bildungseinrichtungen: Die Grundschule (Reisbach und Oberhausen) und Mittelschule (Grund- und Mittelschule mit Angebot der Ganztagschule) sowie die Volkshochschule in Dingolfing. Zur Betreuung von jüngeren Kindern stehen der Kindergarten St. Wolfsindis, Kindergarten St. Michael und die Kinderkrippe „Haus der kleinen Freunde“ zur Verfügung. Zur Freizeitgestaltung stehen Sporteinrichtungen und Spielplätze, Bäder, Bewegungsparcours, ein Golfplatz sowie ein Naherholungsgebiet mit Rad- und Wandwegen sowie ein Freizeitpark („Bayernpark“) zur Verfügung. Neben zahlreichen sozialen Angeboten und Einrichtungen beispielsweise für Jugendliche oder Senioren stehen auch eine Bücherei und ein Haus der Bürger in Reisbach und Haberskirchen zur Verfügung. Es gibt Supermärkte, Bäcker, Metzgereien, Gasthäuser und Restaurants. Die medizinische Versorgung wird durch Ärzte in Reisbach und Umgebung sowie die Krankenhäuser in Dingolfing, Landau a.d. Isar und Deggendorf gewährleistet. Im Gemeindegebiet von Reisbach gibt es einen Bauhof, Wertstoffhof und eine Kompostieranlage. Die Wasserversorgung erfolgt durch die in Aham ansässigen Unternehmen „Wasserversorgung Mittlere Vils“ und

„Zweckverband Wasserversorgung Oberes Kollbachtal“. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch eine Kläranlage (Niederreisbach) sowie den „Abwasserzweckverband Mittlere Vils“. Reisbach verfügt in vielen Gemeindeteilen über Freiwillige Feuerwehren und bietet ein intaktes Vereinsleben mit zahlreichen Vereinen, Verbänden und Ortsgruppen. In Reisbach sind einige mittelständische Betriebe und Firmen in verschiedenen Bereichen ansässig.

1.5 Städtebauliches Konzept

1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung

Die Anbindung des Bauabschnitts „Am Straßäcker II“ erfolgt direkt von der Ortsstraße „Am Straßäcker“. Für das geplante Baugebiet muss ein Teilbereich der bestehenden Straße „Am Straßäcker“ nach Norden verlegt werden. Über die Ortsstraße „Am Straßäcker“ ist das Baugebiet an die Eggenfeldener Straße angeschlossen (siehe auch Kapitel Verkehrsanbindung).

1.5.2 Versorgung/Entsorgung

1.5.2.1 Wasserversorgung

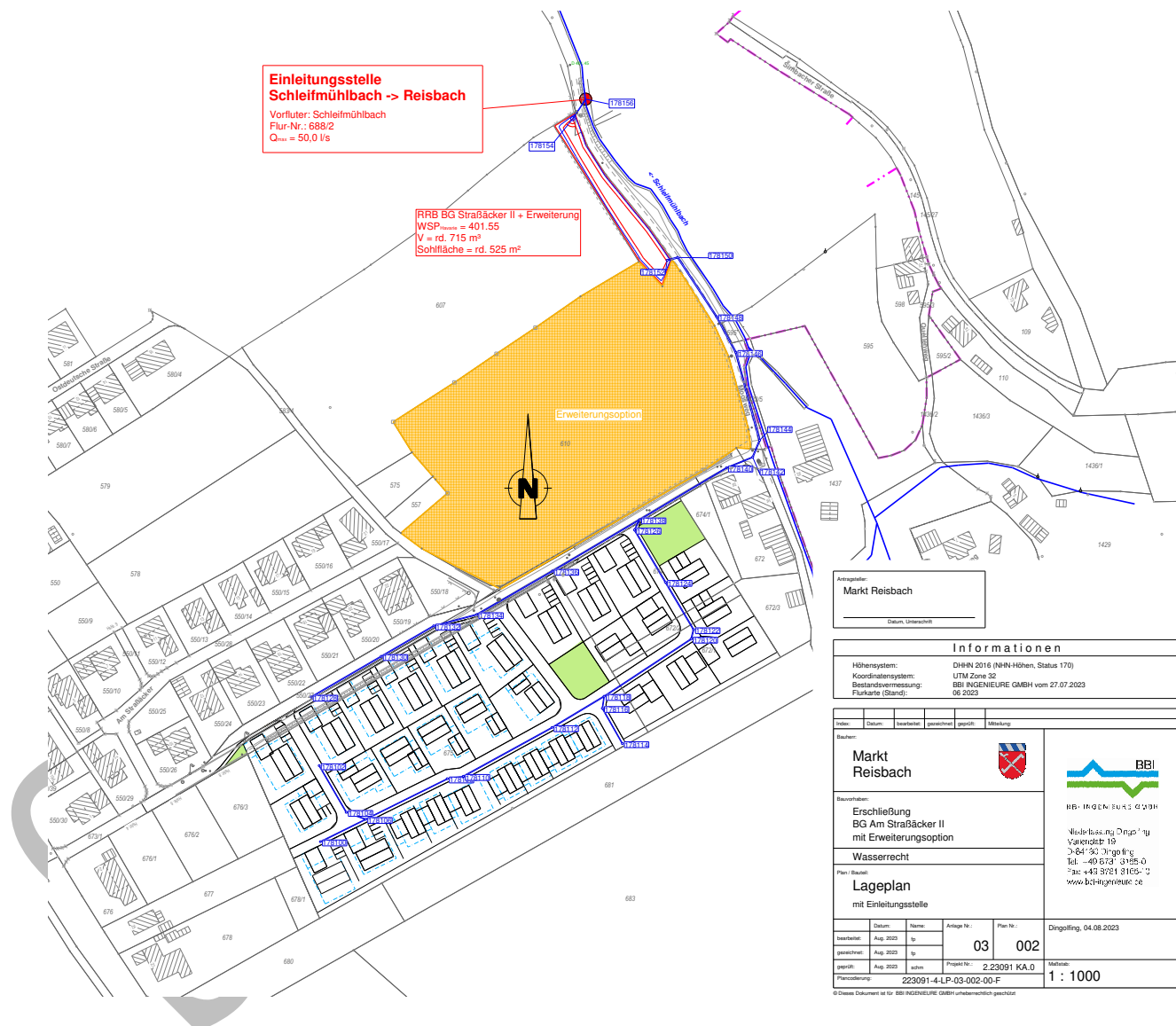
Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Trinkwasserversorgung der Wasserversorgung Mittlere Vils angeschlossen.

1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser und Regenwasser der Straßenflächen wird über ein Trennsystem entsorgt. Die Abwasserbeseitigung wird vom Abwasserzweckverband Mittlere Vils betrieben. Es kann an den Mischwasserkanal im Nordosten angeschlossen und auf diesem Weg Schmutzwasser entsprechend abgeleitet werden.

1.5.2.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht an Ort und Stelle versickert werden. Es ist eine gedrosselte Ableitung in den Schleifmühlbach vorgesehen. Dafür wird nördlich des Baugebietes auf Flurnummer 601/1 Gemarkung Reisbach ein Rückhaltebecken mit Drosseleinrichtung auf öffentlicher Grünfläche erstellt. Für die Privatgrundstücke wird die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung in Zisternen festgesetzt.



1.5.2.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Wasserversorgers sichergestellt.

1.5.2.5 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung. Der Einsatz erneuerbarer Energien, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen auf den geplanten Gebäuden, lokale Hackschnitzelblockheizkraftwerke oder Geothermievorhaben, ist von der Marktgemeinde Reisbach ausdrücklich erwünscht.

1.5.2.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt in Reisbach über den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger AWV Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn.

1.5.2.7 Fernmeldewesen

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

1.5.2.8 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Abwasserzweckverband, Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

1.6 Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen

Gemäß § 1a (2) BauGB sowie Ziel 3.2 des LEP ist der städtebaulichen Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Waldflächen, einzuräumen. Der Markt Reisbach verfolgt dementsprechend gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung. Für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum ist jedoch die derzeit mögliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen bei weitem nicht ausreichend. Daher ist die Ausweisung von zusätzlichem Bauland erforderlich. Dies belegen auch die Zahlen: Der Anstieg der Einwohnerzahl zwischen den Jahren 1987 und 2019 betrug 24,2 % (Quelle: Statistik Bayern 09279134 und Demographiespiegel des Marktes Reisbach 09279134).

Im Ortskern von Reisbach wird derzeit eine größere Wohnanlage realisiert (Ehemaliges Brauereiareal). Die Vermarktung dieser Wohnungen erfolgt durch den Grundstückseigentümer, ansonsten gibt es im Ortsteil Reisbach derzeit nur wenige auf dem Markt verfügbaren Bauparzellen für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser.

Im angrenzenden Baugebiet „Am Straßäcker“ sind zwar derzeit noch Grundstücke unbebaut, aber vom Markt wurden alle Grundstücke veräußert und mit Bauzwang belegt, so dass hier

keine freien Grundstücke mehr zur Verfügung stehen. Es ist daher die Ausweisung von zusätzlichem Bauland erforderlich.

Aus der Bevölkerungsentwicklung allein lässt sich schon ein zusätzlicher Siedlungsflächenbedarf ableiten. Bei der Bedarfsermittlung ist neben der Bevölkerungsentwicklung insbesondere die fortschreitende Verringerung der durchschnittlichen Belegungsdichte in den Haushalten zu berücksichtigen. Die durchschnittliche Belegungsdichte in den Haushalten ist im Schnitt in Bayern von ca. 2,5 Einwohnern (EW) pro Wohneinheit (WE) im Jahr 2000 auf ca. 2,2 EW/WE im Jahr 2014 gesunken. Da sich diese Entwicklung fortsetzt, ist selbst bei leicht rückläufigen Bevölkerungszahlen von einem steigenden Wohnbauflächenbedarf auszugehen und eine moderate Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen zu begründen.

Bevölkerungsentwicklung

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung (Demographiespiegel) landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt worden. Für den Markt Reisbach liegen geeignete Bevölkerungsvorausberechnungen vor, (Demographiespiegel für den Markt Reisbach 09279134). Für den Markt Reisbach ist eine Einwohnerentwicklung von 7.771 Personen im Jahr 2019 bis ca. 8.000 Personen im Jahr 2039 prognostiziert, das entspricht für diesen Zeitraum einem Zuwachs von ca. 3,0%.

Daraus ergibt sich eine positive Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 20 Jahren von ca. 229 Personen. Die Zunahme von durchschnittlich 11,5 Einwohnern pro Jahr begründet sich aus der aktuellen Situation in der Region.

Abschätzung des Wohnbauflächenbedarf

Unter Berücksichtigung einer angenommenen Belegungsdichte von 2,43 Personen pro Haushalt (Wohneinheit (WE)) und einem durchschnittlichen Baulandbedarf von ca. 672,66 m² pro Wohneinheit ergibt sich folgender Bedarf für die prognostizierte Bevölkerungszunahme in den nächsten 20 Jahren:

Zunahme von 229 Einwohnern / 2,43 Personen pro WE x 672,22 m² = **ca. 6,344 ha Bedarf**

Bedingt durch den demographischen Wandel ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Wohneinheit in den nächsten Jahren weiter sinken wird. Für den Markt Reisbach wird in den nächsten 20 Jahren eine Entwicklung von 2,43 Personen pro Haushalt zu 2,33 Personen pro Haushalt angenommen (Quelle: Eigene Berechnung). Bei Berücksichtigung dieser als „Auflockerungsbedarf“ bezeichneten Komponente errechnet sich ein zukünftiger Bedarf von rund 137 Wohneinheiten (7.771 Einwohner/2,43 Personen pro WE – 7.771 Einwohner/2,33 Personen pro WE). Dies entspricht einem zusätzlichen **Nettoflächenbedarf von ca. 9,227 ha** (137 WE x 672,66 m²). Da beim Baulandbedarf bereits ein Zuschlag von 15% für Erschließungs- und Grünflächen berücksichtigt wurde entspricht der Nettoflächenbedarf bereits dem Bruttoflächenbedarf.

Der gesamte **Wohnbauflächenbedarf** beträgt somit:

Bruttowohnbauflächenpotential aufgrund steigender Bevölkerung in ha	6,344
Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund des Auflockerungsbedarfs der bestehenden Haushalte in ha	9,227
Wohnbauflächenbedarf in ha	15,571

Abzügl. Faktor für flächensparende Bauweise 15%	2,336
Wohnbauflächenbedarf in ha	13,235

Das geplante Baugebiet kann davon 2,4 ha decken.

Nachverdichtungspotenziale / Baulücken

Flächen zur Innenentwicklung oder Konversionsflächen sind zurzeit im Gemeindegebiet nicht verfügbar. Größere Grundstücke innerhalb der Dorfgebiete, die sich theoretisch zur Nachverdichtung eignen würden, werden größtenteils von den bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben genutzt oder stehen nicht zum Verkauf an. Die vorhandenen Baugebiete im Gemeindegebiet sind zum großen Teil bebaut. Die noch freien Baugrundstücke befinden sich alle in privater Hand. Häufig werden freie Baugrundstücke, die sich in privatem Eigentum befinden, zurückgehalten und den Nachkommen zur Verfügung gestellt. Diese Grundstücke stehen nicht zum Verkauf an und sind für die Gemeinde nicht verfügbar.

Im Rahmen des Bebauungsplanes hat die Verwaltung folgendes Innenentwicklung-Potenzial überprüft. Es wurde bei den privaten Eigentümern von möglichen Baugrundstücken (Baulücken) die Abgabebereitschaft (Ankauf durch Gemeinde, oder Verkauf an Bauwillige) abgefragt, mit folgendem Ergebnis:

Es gibt derzeit 112 mögliche „Baulücken“

- (1) Davon werden 5166qm kurzfristig bebaut
- (2) Der Rest kann nicht erworben werden und sind in Privatbesitz ohne Bauzwang

Überschlägige Ermittlung des Bedarfs

Wohnbauflächenbedarf	13,235 ha
Deckung durch vorhandenes Baulandpotential (Innenbereich / Satzungen)	0,52 ha
Deckung durch vorhandenes Baulandpotential (rechtsgültige oder in Planung befindliche BPL seit 2019)	6,795 ha
Deckung durch das Planungsgebiet	2,4 ha
Weiterer Bedarf	3,524 ha

Der kurzfristige Bedarf an Bauland im Ortsteil Reisbach wird seitens des Marktes mit ca. 30 Bauparzellen innerhalb der nächsten 5 Jahre beziffert. Alle Grundstücke werden zudem auch mit einer Bauverpflichtung veräußert (Bebauung innerhalb von 5 Jahren), so dass es zu keinen Spekulationsobjekten und leerstehenden Grundstücken kommt.

1.7 Städtebauliche Begründung / Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Erweiterung der Bebauung in Richtung Süden aus und wird durch eine neu geplante Ringstraße an die bestehende Ortsstraße „Am Straßäcker“ angeschlossen. Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 18 m auf. Der Hang fällt von Südwest nach Nordost in Richtung Schleifmühlbach ab.

Innerhalb bzw. angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Biotop. Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. Wertgebende Strukturen und Biotop liegen am Schleifmühlbach etwa 75m entfernt. Ansonsten fehlen im Geltungsbereich und im direkten Umfeld naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume oder Vegetationsbestände.

Der Bebauungsplan schafft Wohnraum für maximal 88 Wohnungen. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies trägt auch der gewünschten Nutzung und dem Bedarf Rechnung.

Das städtebauliche Entwurf sieht die Anlage von 12 Einfamilienhäusern, 7 Reihenhäusern und 13 Mehrfamilienhäusern vor, deren Situierung hauptsächlich aus der Topographie (parallel zu den Höhenlinien) und einer guten Belichtung (durch Orientierung in Richtungen Süd- und Südwesten) resultiert. Es sollen dadurch auch die Eingriffe in die Topographie auf ein Mindestmaß reduziert werden und Durchblicke für Oberlieger (höher gelegene Grundstücke) erhalten bleiben bzw. für Unterlieger gute Belichtungsverhältnisse verbleiben. Diese Orientierung ist auch aus energetischen Gründen (süd-/südwestorientiert) optimal.

Um eine unerwünschte Dominanz der Gebäude an dem ostexponierten und teilweise gut einsehbaren Hang zu vermeiden wurden für die Hauptgebäude nur klassische Satteldächer und Walmdächer zugelassen.

Um attraktive Freiflächen auf den Grundstücken zu schaffen wurden die Haupt- und Nebengebäude so situiert, dass die Südwestseiten gut belichtet bleiben.

1.7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich der gewünschten Nutzung und der in der Umgebung vorhandenen Prägung, dem Wohnen, vorbehalten bleibt.

1.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche 1 für Hauptgebäude und einer maximal zulässigen Grundfläche 2 für Garagen, Carports und Nebengebäude und der Angabe der maximalen Wandhöhe bezogen auf einen definierten Höhenpunkt über Normalnull festgelegt. Die Größe der Hauptgebäude wird weiter auch durch die Baugrenzen definiert.

Für Hauptgebäude wurde eine maximale Obergrenze von 180 qm für Mehrfamilienhäuser mit 4 Wohnungen, 160qm mit 3 Wohnungen, 140qm für Einzelhäuser mit zwei Wohnungen und größeren Grundstücken bzw. 110qm auf kleineren Grundstücken und 110qm für Reihenhäuser festgesetzt. Für Garagen, Carports und Nebengebäude wurden 90qm für die

Mehrfamilienhäuser mit 4 Wohnungen, 65qm für Einzelhäuser mit zwei Wohnungen und Mehrfamilienhäusern mit drei Wohnungen und 55qm für Reihenhäuser definiert.

Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper (Hauptgebäude + Garagen/Carports/Nebengebäude) darf durch Anlagen des § 19 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen i.S. des § 14 des bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden. Auf den Parzellen 1.9, 1.10, 1.11, 1.14, 1.16, 1.21 ist eine Überschreitung bis 0,55, auf Parzellen 1.1, 1.2, 1.15, 1.22, 1.23 ist eine Überschreitung bis 0,60, auf Parzellen 1.3, 1.17, 1.18, 1.19, 1.20, 1.24 ist eine Überschreitung bis 0,65 zulässig. Die Überschreitungen sind aufgrund der relativ geringen Grundstücksgrößen und notwendigen Nebenflächen wie Stellplätzen, Zufahrten, Terrassen etc. erforderlich.

Die festgesetzten Wandhöhen sind bezogen auf den individuell je Bauraum definierten Höhenbezugspunkt für den Haustyp a mit 4,5m bis 5,0m und für den Haustyp b mit min 5,5m bis max. 6,6m definiert. Die maximale Wandhöhe für Nebengebäude beträgt 3,0m gemessen vom Höhenknotenbezugspunkt.

Die Außenwandhöhe der wird vom jeweiligen Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Talseitig können durch die getroffenen Festsetzungen je nach Geländegestaltung größere Wandhöhen entstehen wobei diese durch die zulässigen Abgrabungen wiederum begrenzt sind. Durch die Festsetzung einer Wandhöhe bezogen auf einen Höhenknotenbezugspunktes kann es zu Abweichungen von der Bayerischen Bauordnung führen. Maßgebend sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ein Freilegen der Untergeschosse ist nicht möglich und auch nicht gewünscht.

Die zulässige überbaubare Grundfläche, sowie Wandhöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und begrenzen die Versiegelung auf ein ortstypisches Maß in diesem Bereich.

Um das Relief und das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild weiter zu definieren werden Aufschüttungen bis maximal 1,0m und Abgrabungen bis max. 1,0m zugelassen wobei Abgrabungen und Aufschüttungen nicht aneinandergrenzen dürfen, um eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden. Stützmauern sind in einem Bereich von 5,0m gemessen vom Straßenrand nur im Bereich der Zufahrten zulässig und zwischen den Bauparzellen, an allen anderen Seiten (zu Verkehrsflächen und Außengrenzen des BPL) sind Höhengsprünge als Böschung auszubilden.

1.7.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Die Festlegung von Baugrenzen für Hauptgebäude und Baugrenzen für Garagen/Carports bzw. Nebengebäude sichert die für dieses Quartier gewünschte Lage bzw. städtebauliche Qualität. Am nordostexponierten und einsehbaren Hang ist ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewünscht.

Die Situierung der Nebengebäude (Garagen, Carports und genehmigungspflichtige Nebengebäude) wurde verbindlich definiert um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild zu definieren. Genehmigungsfreie Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die offenen Stellplätze sind frei wählbar, diese dürfen jedoch nicht innerhalb von festgesetzten Grünflächen liegen.

1.7.4 Bauliche Gestalt

Generell wurden im Planungsgebiet für die prägenden Hauptbaukörper Sattel- und Walmdächer zugelassen. Für den Haustyp mit zwei Vollgeschossen (Haustyp B) ist für Satteldächer eine Dachneigung von 18-25° für Walmdächer eine Dachneigung von 12-20° vorgesehen, für den Haustypen mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dach (Haustyp A) ist für Satteldächer eine Dachneigung von 26-35° und für Walmdächer eine Dachneigung von 12-20° vorgesehen. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur ab 28° Dachneigung, also nur für den eingeschossigen Haustypen mit Satteldach zulässig. Zwerchgiebel sind sowohl für den Haustyp a als auch b zulässig. Dacheindeckungen sind nur in roten oder rotbraunen, grau und schwarzen Tönen zulässig. Anlagen zur energetischen Nutzung der Sonne sind in der Ebene des Daches zulässig. Ziel der Festsetzungen ist es, dem Quartier ein klares Erscheinungsbild, Bauform und Ortsgestaltung zu verleihen.

Lediglich bei den untergeordneten Anbauten oder Nebengebäuden/Garagen/Carports sind auch Flachdächer zulässig. Diese Festsetzung dient der besseren Belichtung der Hauptgebäude, als auch der gewünschten städtebaulichen Gestalt.

1.7.5 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Bauabschnitts „Straßäcker II“ erfolgt direkt von der Ortsstraße „Am Straßäcker“ und ist als Ringstraße geplant. Die Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich angelegt werden. Die neugeplante Straße ist in einer Straßenraumbreite mit 5,0m bzw. einem Verkehrsraum von 6,0m vorgesehen.

Fußläufig ist ein Gehweg entlang der Straße „Am Straßäcker“ in einer Breite von 1,5m vorgesehen. Innerhalb des Baugebietes ist kein Gehweg vorgesehen.

1.7.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Die Lage von Garagen, Carports und genehmigungspflichtigen Nebengebäuden wurde verbindlich definiert, die Situierung der Garagen, Carports- und genehmigungspflichtigen Nebengebäude ist auch innerhalb der Baugrenzen möglich. Stellplätze, private Verkehrsflächen und teilweise auch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und verfahrensfreie Nebengebäude sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei empfohlen wird, dass nur ein verfahrensfreies Nebengebäude bis zu 15 qm Grundfläche je Parzelle errichtet wird. Dachform, siehe städtebauliche Gestalt.

1.7.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze

Im Planungsgebiet sind je Wohnung 2 Stellplätze, für Wohnungen unter 50qm Fläche nur ein Stellplatz nachzuweisen. Die Stellplätze können entweder in Garagen oder als freie Stellplätze nachgewiesen werden. Es ist eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m vor den Garagen einzuhalten.

1.7.8 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Die Sicherung wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt und ist bei der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Die Bebauung erfolgt ausschließlich auf naturschutzfachlich weniger wertvollen Flächen (Ackerfläche). Die Fläche ist aufgrund der Ausgangsbedingungen für die Bebauung geeignet.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauung am südöstlichen Ortsrand von Reisbach sicherzustellen und naturschutzfachlich wertvolle Flächen zu sichern und zu schaffen.

Als ortstypisches, grünes Gerüst werden Baumpflanzungen auf privaten Flächen festgesetzt. Die vorgeschlagenen Pflanzungen am entstehenden Ortsrand sollen das Wohngebiet in die Landschaft einbinden. Die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen auf Privatgrund in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße sichert zudem eine Mindestdurchgrünung des Wohngebietes.

Im Nordosten des Planungsgebietes ist ein Spielplatz vorgesehen. Der Spielplatz wurde vorsorglich (und nur für den Bedarfsfall) in die Planung aufgenommen und gesichert obwohl sich in einer Entfernung von 300m Entfernung (nördliche Richtung) bereits ein Spielplatz befindet. Um einen Blickschutz und gewissen Lärmschutz zu gewährleisten ist der Spielplatz (im Falle der Umsetzung) auf der Nordost- und Südostseite (zur Bebauung hin) mit Hainbuchen einzugrünen. Es wird eine blickdichte Hecke mit einer Höhe von 2,5m angesteht, diese kann freiwachsen oder als Schnitthecke angelegt werden.

1.8 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Am Straßäcker II“ Kapitel Mensch /Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Durch die Planung werden zusätzliche Wohnhäuser in Reisbach geschaffen. Damit wird dem großen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen Bebauungsplan) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung schließt an das bestehende Wohngebiet „Am Straßäcker“ an. Das bestehende Angebot an Wohnraum wird somit im Südosten von Reisbach erhöht.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im Umfeld der Planung. Indirekte Beeinträchtigungen von Baudenkmalern im Umfeld z.B. durch die Einschränkung von Blickbezügen sind nicht zu erwarten.

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt durch die Grünordnung. Durch die Lage am Ortsrand ist eine Eingrünung an den Außengrenzen geplant. An den geplanten Erschließungsstraßen sind einzelne Gehölze vorgesehen.

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Straßäcker II“.

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen mit gemäß den Angaben zu Bodenfunktionen des Bayerischen Umwelt-Atlas hoher natürlicher Ertragsfähigkeit verloren. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Wohnflächen ist auch weiterhin mit

ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Von einem Ausbau des Wohnraumangebots profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch ansässige Betriebe in Reisbach. Leben und Arbeiten in Reisbach wird durch ein erhöhtes Angebot an Wohnungen attraktiver.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können Kapitel „Versorgung/Entsorgung“ entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhtem Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anwohnern sowie von Liefer-/Entsorgungsverkehr, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. In Reisbach gibt es keinen Bahnhof. Die nächstgelegene Bahnstation befindet sich in Dingolfing. Viele Orte sind von Reisbach aus mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar. Der Vilstalradweg Ober-Niederbayern liegt im Norden von Reisbach.

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Marktgemeinde nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Reisbach jedoch miteinbezogen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. In einer Entfernung von etwa 35m und mehr, östlich der Planung fließt der Schleifmühlbach, außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Es ist kein Überschwemmungsgebiet im Bachtal festgesetzt. Durch die Entfernung und den Höhenunterschied des Planungsbereichs zum Bachtal sowie den vorhandenen Retentionsraum (Wiesen in der Bachau) ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasser des Schleifenmühlbachs auszuschließen.

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da das Wohnraumangebot im Gemeindegebiet erhöht werden soll.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung der vorliegenden Planung.

1.9 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf welcher auf Flächen des gemeindlichen Ökokontos auf Flurnummer 131/2 Gemarkung Niederreisbach geleistet wird (siehe Umweltbericht).

1.10 Immissionsschutz

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet ist von Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung im Süden und Nordosten, von Siedlungsflächen mit Wohnnutzung im Nordwesten, Westen und Osten sowie von Verkehrsflächen umgeben. Dadurch treten ortsübliche Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auf die im Umweltbericht beschrieben werden.

Es liegt derzeit kein schalltechnisches Gutachten (Lärmschutzgutachten) vor. Erkenntnisse zu u.a. Immissionen liegen aus den Erkenntnissen des angrenzenden Baugebietes „Am Straßäcker“ vor und wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

1.11 Denkmalschutz

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im Umfeld der Planung (siehe auch Umweltbericht).

Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

1.12 Artenschutz

Nach den Ergebnissen der erfolgten Bestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst.

Von der vorliegenden Planung sind überwiegend Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Acker) betroffen. Das Vorkommen von Bodenbrütern ist aufgrund der vorhandenen Störungen und der Kulissenwirkung angrenzender Bebauung unwahrscheinlich. Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Vorkommen zahlreicher, wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten entlang des Schleifmühlbachs. Dort gab es bereits zahlreiche Nachweise von Vorkommen wertgebender, teilweise geschützter Arten, beispielsweise Fisch-, Libellen- und Schmetterlingsarten. Die dort liegenden Gewässer-, Feucht- und Gehölzstrukturen sind besonders schützenswerte Bereiche, die jedoch außerhalb der Planung, mehr als 75m davon entfernt, liegen. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt. Aufgrund der im Planungsgebiet vorliegenden und umgebenden Landschaft mit Feldern und Wiesen, Wäldern sowie Bächen und Gräben ist eine Nutzung des Planungsbereichs von diversen Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Aufgrund der vorhandenen, verbleibenden Grün- und Gehölzstrukturen auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase möglich. Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

Bei Untersuchungen zum Artenschutz (8 Begehungen 2x im August 2024, 2x im September 2024, 3x im April 2025 und 2x im Mai 2025 durch Herrn Bernard Pellkofer, im Umkreis ein anerkannter Fachmann) wurden keine Feldlerchen und keine Zauneidechsen gesichtet. In angrenzenden Grundstücken wurde eine Goldammer und eine Schafstelze gesichtet, aber keine Nistplätze im Planungsgebiet und dessen unmittelbaren Wirkraum. Eine Feldlerche wurde westlich der Eggenfeldener Straße kartiert und eine Goldammer in der Hecke westlich der Eggenfeldener Straße, beide jedoch außerhalb des Wirkraumes.

Im Herbst 2024 konnten bei den Kartierungen auch das kleine Wiesenvögelchen (*Coenonypha pamphilus*) und der Feuerfalter (*Lycaena phlaeas*) gesichtet werden, beide (Falter-)Arten sind jedoch gemäß der Roten Liste nicht gefährdet. Verbotstatbestände können daher mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

1.13 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich Nr.1	ca.	24.000 qm
davon Verkehrsflächen	ca.	3.010 qm
öffentliche Straße	ca.	2.655 qm
öffentlicher Fußweg	ca.	355 qm
davon Grundstücke /Bauland	ca.	19.740 qm
davon versiegelte Flächen	ca.	11.575 qm
davon Freifläche	ca.	8.165 qm
davon Grünflächen	ca.	1.190 qm
davon öffentliche Grünfläche	ca.	1.190qm
davon Flächen für Ver-/Entsorgung	ca.	35 qm
davon sonstige Flächen	ca.	25 qm

Ausgleichsfläche	ca.	3.805,6 qm
------------------	-----	------------

F. Breinl

.....
Erster Bürgermeister
Rolf-Peter Holzleitner

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.

TEIL F. UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„Am Straßäcker II“

MARKT REISBACH
LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU



BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Datum: 20.05.2025
Stand: **SATZUNG**

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1.	Umweltbericht	3
1.1	Einleitung	3
1.1.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	3
1.1.1.1	Aussagen des LEP (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.1.3.1)	3
1.1.1.2	Aussagen des Regionalplans (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.1.3.2)	3
1.1.1.3	Weitere Fachplanungen (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.1.3.3)	4
1.1.1.4	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung	4
1.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt	4
1.2.1	Beschreibung der Umweltprüfung	4
1.2.1.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	4
1.2.1.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	4
1.2.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung	4
1.2.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG	5
1.2.2.1	Schutzgut Fläche	5
1.2.2.2	Schutzgut Mensch / Immissionen	7
1.2.2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume	8
1.2.2.4	Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten	9
1.2.2.5	Schutzgut Wasser	10
1.2.2.6	Schutzgut Klima/Luft	12
1.2.2.7	Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild	13
1.2.2.8	Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter	14
1.2.2.9	Wechselwirkungen	14
1.2.3	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB	15
1.2.4	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)	16
1.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung	16
1.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	16
1.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung	16
1.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	16
1.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	16
1.4.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	17
1.4.3	Eingriffsregelung	17
1.4.3.1	Art des Eingriffs und Faktorenwahl	17
1.4.3.2	Kompensations- / Ausgleichsflächen	19
1.4.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.5	Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring	20
1.5.1	Standortwahl	20
1.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	21
1.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	21
1.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

1. Umweltbericht

1.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

1.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Die Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben, die sich aus übergeordneten Planungen ergeben, werden in der Begründung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie in der Begründung zum Bebauungsplan „Am Straßäcker II“ detailliert aufgeführt. Es folgt daher an dieser Stelle nur eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte und Ergebnisse für die vorliegende Planung.

1.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.01.2020)

Das Planungsgebiet liegt in der Region 13 (Landshut) im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Nächste zentrale Orte sind das Oberzentrum Dingolfing im Nordwesten und das Mittelzentrum Landau a.d. Isar im Nordosten. Karten und Texte können unter www.landesentwicklung-bayern.de eingesehen werden.

1.1.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand REP 30.01.2020, wenn nicht anders angegeben)

In der Raumstrukturkarte des Regionalplans Landshut (13), Stand 28.9.2007, ist Reisbach unter Zielen der Raumordnung als „Unterzentrum“ und als „Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort“ gekennzeichnet und liegt westlich der Entwicklungsachse zwischen Landau a. d. Isar und Eggenfelden. Zudem ist der Bereich als „Allgemeiner ländlicher Raum“ gekennzeichnet. Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ gehört Reisbach dem Mittelbereich von Dingolfing an (Stand 28.9.2007). Karten und Texte können unter www.region.landshut.org eingesehen werden.

1.1.1.3 Weitere Fachplanungen

(s. städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1.3)

1.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Nein	Nein

1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

1.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

1.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

1.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 13, Landshut) und einer Ortsbegehung im März 2022 und Juli 2023. Erhebungen zum Artenschutz fanden u.a. im August und September 2024 sowie im April und Mai 2025 statt.

1.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

1.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

1.2.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen. Folgende Aspekte sind bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche zu betrachten:

1. Erhaltung unzerschnittener Freiräume
2. Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung
3. Ziel der Bundesregierung von einem Flächenverbrauch von 30 ha/Tag im Zuge der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie bzw. Verbrauch von max. 5 ha pro Tag in Bayern (angestrebtes Ziel, geplante Verankerung im Landesplanungsgesetz)

Bewertung / Planung:

Zu 1.: Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Reisbach und schließt daran an. Es gehen bisher unbebaute Freiräume verloren. Die Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch bereits bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen bereits vorhanden.

Jahr	Einwohner
1987	6258
2018	7730
2019	7771

Zu 2.: In Reisbach besteht seit Jahren konkreter Bedarf an Flächen für Wohnraum, die Marktgemeinde trägt mit der vorliegenden Planung den Anfragen Rechnung. Die Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre belegt einen stetigen Anstieg der Einwohnerzahlen im Gemeindegebiet und wird in der dargestellten Tabelle wiedergegeben. Der Anstieg der Einwohnerzahl zwischen den Jahren 1987 und 2019 betrug 24,2 %.

Quelle: Statistik Bayern

Zu 3.: Bayern bekennt sich zum Ziel der Bundesregierung bis 2030 den Flächenverbrauch auf bundesweit unter 30 ha pro Tag zu reduzieren und strebt daher an, eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (in Bayern) von 5 Hektar pro Tag im Landesplanungsgesetz zu verankern. Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie (2017): Langfristig deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs bis hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch.

Derzeit leben 83,2 Mio. Menschen in Deutschland. Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 36,1 cm²/Tag belaufen.

In der Marktgemeinde Reisbach leben 7771 Menschen (Stand 2019). Es ergibt sich daher für die Gemeinde eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 28,5 m²/ Tag bzw. 1,04 ha/Jahr und 20,80 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Unter Einhaltung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Gemeinde somit bis 2037 **20,80 ha** an Fläche verbrauchen.

Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Siedlungsflächen und Verkehrsflächen umfassen jedoch auch unbebaute und nicht versiegelte Böden [...] wie Stadtparks und Sportplätze (BMU 2020).

Flächenpotenziale

Die Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden im Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets in der Begründung zum Bebauungsplan „Am Straßäcker II“ bzw. 20. Flächennutzungsplanänderung erläutert. Innerorts finden sich vereinzelte, bisher unbebaute Flächen. Diese scheiden jedoch aus den folgenden Gründen für die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebiets aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in (wasser-)sensiblen Bereichen (beispielsweise im Tal der Vils)
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle
- Aus städtebaulicher Sicht zu erhaltende innerörtliche Grün- und Freiflächen zur Erhaltung der Freiraumqualität sollen freibleiben von Bebauung

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets hat einen Flächenverbrauch von 2,4 ha zur Folge. Durch die vorliegende Planung werden **ca. 11,5 %** des nach der Nachhaltigkeitsstrategie vorgesehenen Wertes verbraucht. Diese Wirkung wird als **gering bis mittel** erheblich eingestuft.

Das Planungsgebiet wird als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum ist die derzeit mögliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen bei weitem nicht ausreichend. Der Marktgemeinde stehen nur in begrenzter Zahl geeignete Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung, so dass der bestehende Bedarf nicht gedeckt werden kann. Daher ist die Ausweisung von zusätzlichem Bauland erforderlich.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung zur Grundfläche sowie sonstige Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **gering bis mittel** erheblich bewertet.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

1.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Das Planungsgebiet ist im Süden und Nordosten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben von denen Emissionen ausgehen, daher ist mit ortsüblichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung zu rechnen. Westlich, nordwestlich und östlich befinden sich zum Teil geplante, noch nicht bebaute (Baugebiet „Am Straßäcker“) sowie bereits bebaute Wohngebiete bzw. Siedlungsgebiete. Westlich des Vorhabens liegt die Eggenfeldener Straße, südlich die Staatsstraßen St 2083 und St 2327, welche an einer Kreisverkehrsanlage aufeinandertreffen. Es ist von Emissionen wie Lärm, Licht und Abgasen auszugehen. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich.

Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Die Bebauung grenzt westlich an bestehendes Wohngebiet (teilweise noch nicht bebaut) und östlich an Siedlungsgebiet bei „Schleifmühle“ an.
- Durch die Neuplanung erhöht sich das Verkehrsaufkommen, auch bei den vorhandenen Erschließungsstraßen in der Umgebung.
- Eine Anbindung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Am Straßäcker“, welche in Richtung Westen zur Eggenfeldener Straße führt.
- Reisbach hat keine eigene Bahnstation, die nächstgelegene befindet sich in Dingolfing. Reisen/Pendeln an weiter entfernte Orte ohne eigenes motorisiertes Fahrzeug ist somit nur unter Nutzung der Buslinien und ggf. Umsteigen auf Bahnlinien anderenorts möglich.
- Im Norden von Reisbach liegt der sog. Vilstalradweg Ober-Niederbayern (Quelle: www.radlland-bayern.de). Das Radwegenetz in Reisbach ist noch ausbaufähig, um die Sicherheit und Mobilität für Radfahrer zu erhöhen und gleichzeitig dem Klimaschutz durch Einsparung von CO₂-Ausstoß Rechnung zu tragen. Zudem könnte der Freizeit- und Erholungswert im Gemeindegebiet damit gesteigert werden.
- Während der Bauphase ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgasen zu rechnen.
- Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind im Weiteren einzuhalten. Es liegt derzeit kein schalltechnisches Gutachten (Lärmschutzgutachten) vor. Erkenntnisse zu u.a. Immissionen liegen aus den Erkenntnissen des angrenzenden Baugebietes „Am Straßäcker“ vor und wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immissionen	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel

1.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand: Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Als weitere unbebaute Bereiche im Planungsgebiet sind die Straßen- und Wegeböschungen zu nennen.

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope innerhalb oder auf benachbarten Flächen zur Planung. Östlich des Vorhabens, außerhalb des Planungsgebiets befinden sich einige aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigere Flächen, bestehend aus gewässerbegleitenden Biotopen, welche dem Lebensraumkomplex am „Schleifmühlbach“ angehören. Es liegen auch amtlich kartierte Biotope, darunter Bereiche mit wertgebenden Nasswiesen, Gehölzen und Röhrichtbeständen am Schleifmühlbach.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Vorkommen zahlreicher, wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten entlang des Schleifmühlbachs. Dort gab es bereits zahlreiche Nachweise von Vorkommen wertgebender, teilweise geschützter Arten, beispielsweise Fisch-, Libellen- und Schmetterlingsarten. Die dort liegenden Gewässer-, Feucht- und Gehölzstrukturen sind besonders schützenswerte Bereiche, die jedoch mehr als 75m vom Planungsgebiet entfernt liegen. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt.

Bei Untersuchungen zum Artenschutz (8 Begehungen 2x im August 2024, 2x im September 2024, 3x im April 2025 und 2x im Mai 2025 durch Herrn Bernard Pellkofer, im Umkreis ein anerkannter Fachmann) wurden keine Feldlerchen und keine Zauneidechsen gesichtet. In angrenzenden Grundstücken wurde eine Goldammer und eine Schafstelze gesichtet, aber keine Nistplätze im Planungsgebiet und dessen unmittelbaren Wirkraum. Eine Feldlerche wurde westlich der Eggenfeldener Straße kartiert und eine Goldammer in der Hecke westlich der Eggenfeldener Straße, beide jedoch außerhalb des Wirkraumes.

Im Herbst 2024 konnten bei den Kartierungen auch das kleine Wiesenvögelchen (*Coenonypha pamphilus*) und der Feuerfalter (*Lycaena phlaeas*) gesichtet werden, beide (Falter-)Arten sind jedoch gemäß der Roten Liste nicht gefährdet.

Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen.
- Es sind keine amtlich kartierten Biotope von der Planung betroffen.
- Es erfolgen Maßnahmen die den Schleifmühlbach betreffen, u.a. gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser in Verbindung mit einem geplanten Regenrückhaltebecken. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (siehe auch Kapitel Schutzgut Wasser).
- Durch das geplante Wohngebiet und dessen Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum.
- Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Pflanzenschutz, Abgase) werden bei Umsetzung der Planung eingestellt. Durch die Nutzung als Wohngebiet ist von neu entstehenden Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) auszugehen.
- Durch Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden siedlungsnahe, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen, Wahrung der Durchgängigkeit für kleine Säugetiere durchgängige Einfriedungen, Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel und geplante Ausgleichsflächen (siehe Planteil Bebauungsplan „Am Straßacker II“).

- Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

Bestand: Die Böden werden bisher überwiegend ackerbaulich genutzt, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist intakt.

Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
4a	4a: Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)
76b	76b: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

667-21 2025.09.23 BPL STRASSAECKER II 03 UMWELTBERICHT.docx

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungskarte 1:25.000 liegen die Flächen des Planungsgebietes überwiegend auf der Einheit L4D (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 65 und 58).

Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feucht- noch Magerstandorte handelt. Die Retentions- und die Ertragsfähigkeit des Bodens bewegt sich im hohen Bereich.

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese werden in der vorliegenden Planung auf das notwendige Mindestmaß begrenzt. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sollen getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl in den jeweiligen Parzellen.
- Reduzierung der Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag sollen weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen verhindern.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soll einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens leisten.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

1.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. In einer Entfernung von etwa 35m und mehr, östlich der Planung fließt der Schleifmühlbach, außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Es ist in kein Überschwemmungsgebiet im Bachtal festgesetzt.

Die Böden sind mäßig sickertfähig (lehmig bis tonig-lehmig) und tragen je nach vorliegender Bodenbeschaffenheit nur geringfügig bis mäßig zur Grundwasserneubildung bei. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von gering (bei starker Trockenheit) bis hoch. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	Klassifikation / Gesteinsausbildung	Hydrogeologische Eigenschaften / Schutzfunktionseigenschaften
Polygenetische Talfüllungen, Bach- und Flussablagerungen, Auen- und Hochflutablagerungen	Kies, Sand und Lehm (je nach anstehendem Gestein im Einzugsgebiet) oder Sand und Schluff, tonig, lokal mit organischen Anteilen; Mächtigkeit i. d. R. < 3 m, lokal bis ca. 5 m	Deckschicht aus Lockergestein mit wechselnder Porendurchlässigkeit; (kf-Wert i. d. R. 1*10 ⁻⁸ bis 1*10 ⁻⁴ m/s); geringes bis mäßiges Filtervermögen, bei höherem Feinkornanteil und/oder Organikanteil hohes Filtervermögen
Lehm (Lößlehm, Lehm umgelagert), untergeordnet Löß	Schluff, feinsandig, tonig mit unterschiedlichem Karbonatgehalt; wechselnde Mächtigkeit, i. d. R. 3 bis 8 m	Deckschicht aus Lockergestein mit geringer Porendurchlässigkeit; (kf-Wert i. d. R. 1*10 ⁻⁸ bis 1*10 ⁻⁷ m/s); hohes Filtervermögen, bei Trockenrissbildung in den oberflächennahen Partien stark vermindert
Nördliche Vollsotter-Abfolge	Kies, Sand, Schluff- und Toneinschaltungen; z.T. karbonatisch; Mächtigkeit bis max. 280 m im Süden der Region	in den kiesigen und sandigen Partien Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Porendurchlässigkeit (kf-Wert i. d. R. 1*10 ⁻⁵ bis 1*10 ⁻³ m/s), bei höherem Feinkornanteil geringer Porendurchlässigkeit (kf-Wert bis minimal 1*10 ⁻⁶ m/s); geringes, bei erhöhtem Feinkornanteil auch mäßiges Filtervermögen

Bewertung / Planung:

- Es liegt gemäß den Daten des Wasserwirtschaftsamt kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Bereich des Schleifmühlbachs vor. Durch die Entfernung und den Höhenunterschied des Planungsbereichs zum Bachtal sowie den vorhandenen Retentionsraum (Wiesen in der Bachaue) ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasser des Schleifenmühlbachs unwahrscheinlich.
- Das Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht an Ort und Stelle versickert werden. Es ist eine gedrosselte Ableitung in den Schleifmühlbach vorgesehen. Dafür wird nördlich des Baugebietes ein Rückhaltebecken mit Drosseleinrichtung auf öffentlicher Grünfläche erstellt.
- Durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. weitgehende Verwendung sickertfähiger Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens wird dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Festsetzung zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser.
- Ein Eingriff in den Grundwasserkörper bzw. Schichtenwasser ist nicht auszuschließen. Die Geländehöhen im Planungsgebiet liegen etwa zwischen 423 und 404 mNN. Gemäß den Angaben zu den Grundwassergleichen der digitalen Hydrogeologischen Karte 1:100.000 liegt

das Grundwasser im Planungsgebiet etwa mittig zwischen 395mNN und 400 mNN. Es ist von hoch anstehendem Grund- bzw. Schichtenwasser auszugehen. Es wird empfohlen ohne Keller zu bauen, außerdem wird auf Aussagen des Bodengutachtens verwiesen.

- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Wasser	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

1.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Dem ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Dingolfing-Landau) zufolge liegt Reisbach in der Naturraum-Untereinheit „060-A – Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“. Das Klima im Isar-Inn-Hügelland ist gemäß ABSP bereits deutlich kontinental getönt. Den häufig strengen Wintern mit mehrmals unterbrochener Schneedecke stehen mäßig heiße, gewitterreiche Sommer gegenüber. Die jährlichen Niederschläge betragen 700-800 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt 7,5 °C (Januar-Mittelwert -2,5 °C, Juli-Mittelwert 17,5 °C). Anmerkung: Aufgrund der Folgen des Klimawandels ist inzwischen von höheren Temperaturen im Jahresmittel auszugehen.

Das Planungsgebiet am südöstlichen Ortsrand hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation und liegt in Hanglage. Die Fläche fällt von Südwesten ab in Richtung Nordosten, zum Bachtal des Schleifmühlbachs hin. Gleichzeitig fällt das Gelände von Richtung Nordwest in Richtung Südost ab. Die land- wirtschaftlichen Flächen leisten derzeit, je nach Bewuchs, einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluftentstehungsflächen.

Bewertung / Planung:

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht die Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Anwohner, Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr) gegenüber.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung werden versiegelte Bereiche im Planungsgebiet begrenzt und Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Gehölze tragen auch zur Frischluftproduktion bei.
- Beitrag zum Erhalt des Mikroklimas durch die Gebäudestellung und geplante Pflanzungen. Die Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) bleiben erhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

1.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Das Planungsgebiet liegt auf einem nordostexponierten Hang und ist von allen Seiten mehr oder weniger einsehbar. Die Landschaft ist geprägt vom Ortsbild von Reisbach (hier. südöstlicher Ortsrand), kleineren Ortschaften sowie Siedlungsgebieten, Land- und Forstwirtschaftsflächen, dem Bachtal mit Schleifmühlbach und Begleitstrukturen sowie den bestehenden Straßen.

Bewertung / Planung:

- Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren und es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen wird.
- Dies erfolgt im bereits durch anthropogene Elemente bzw. technische Überprägung der Landschaft vorbelasteten Raum. Diese Prägung besteht vor allem durch die Straßentrassen der Staatsstraße St 2083 und Eggenfeldener Straße.
- Am nordostexponierten und einsehbaren Hang ist ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewünscht.
- Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude minimieren Eingriffe in die Topographie so dass das Landschaftsrelief weitgehend erhalten bleibt.
- Festgesetzte Baufenster und die großzügigen Grünflächen sichern die Durchlässigkeit im Planungsgebiet.
- Die kompakte Bauweise und günstige Erschließung verhindert unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt damit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.
- Durch Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich wird das geplante Wohngebiet in die Landschaft eingebunden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

1.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Amtlich kartierte Biotope werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt und liegen außerhalb des Planungsgebiets.

Es liegen im Planungsgebiet und Umfeld (<1km) keine Schutzgebiete oder ausgewiesene Hochwasserrisikobereiche bzw. festgesetzte Überschwemmungsgebiete vor.

Es liegen im Planungsgebiet und Umfeld (<1km) keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, Trenngrün oder andere Restriktionen gemäß Regionalplan Landshut vor.

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im nahen Umfeld (<100m) der Planung.

Bewertung / Planung:

- Durch die Nähe zum Schleifmühlbach (wassersensibler Bereich) wird besonderes Augenmerk auf das Schutzgut Wasser gelegt, Maßnahmen siehe unter Kapitel Schutzgut Wasser.
- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

1.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer bzw. Grundwasser (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Flächen verloren. Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind unter Einhaltung der festgelegten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich nicht zu erwarten.

1.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.

Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der Bebauungsplan enthält in den textlichen Hinweisen Empfehlungen und Vorgaben zur Abfallentsorgung (detailliert auf Plan):

- Empfehlung zur Kompostierung organischer Abfälle auf Wohngrundstücken
- Vorgaben zur Abholzeit und Aufstellungsort der Abfallbehältnisse
- Ggf. Einrichtung von Sammelstellen, Zugänglichkeit der Abfallbehältnisse

- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Die vorliegende Planung zielt auf eine energiesparende Bauweise (Wärme/Licht) durch Gebäudestellung sowie kompakte Bauweise.

Der Einsatz erneuerbarer Energien, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen auf den geplanten Gebäuden, lokale Hackschnitzelblockheizkraftwerke oder Geothermievorhaben, ist von der Marktgemeinde Reisbach ausdrücklich erwünscht.

- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich

- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Die zugelassenen Nutzungen im Planungsgebiet (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) lässt keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten.

Die Lage des beplanten Bereichs am Hang, außerhalb sensibler Bereiche, und die ausreichende Entfernung zum Schleifmühlbach trägt zur Minimierung potenzieller Unfallgefahren oder Katastrophen bei. Ein erhöhtes Risiko für beispielsweise die Verschmutzung des Grundwassers oder Überflutung des Bereichs ist durch vorgesehene Maßnahmen nicht zu erwarten.

Auf potenzielle Gefahren durch Unwetter beispielsweise bei Starkregenereignissen, Sturm etc.

und die Möglichkeit für Bauherren/Investoren eine Elementarschadensversicherung abzuschließen, wird dennoch verwiesen (textliche Hinweise).

1.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Marktgemeinde keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

1.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an Wohnflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

1.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Anbindung an und Erhalt von bestehenden Erschließungsstraßen (flächensparende Erschließung)
- Ortsbildtypische Gebäudetypologien
- Kompakte Bauweise
- Festsetzungen für Einfriedungen (Erhalt der Durchlässigkeit für kleine Säugetiere/Erscheinungsbild)
- Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel
- Festsetzung von vernetzenden Grünflächen
- Flächen mit Pflanzbindung, Verwendung heimischer Bäume und Sträucher
- Ortsrandeingrünung
- Solitärpflanzungen

- Festsetzungen zu Geländeänderungen/Abgrabungen (Schutz Boden/Erhalt Relief)
- Festsetzung von Vorschriften zum Umgang mit dem anstehenden Mutterboden
- Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Gartenwege
- Getrennte Ableitung von Schmutz-/Niederschlagswasser

1.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft, die erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge führen zu einem Eingriff in den Naturhaushalt. Diese wesentlich Eingriffe müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Durch die Anlage von Ausgleichsflächen sollen die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

1.4.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMWBV 2021) überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert sowie außerhalb des Vorhabensbereiches geleistet wird.

1.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Bestand und Bewertung:

Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Die gesamte Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit **geringer Bedeutung** (Acker, Straßen- und Wegeböschungen) eingewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung.

Im Bebauungsplan werden umfassende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Pflanzverpflichtungen auf den Grundstücken und öffentlichen Grünflächen
- Festsetzungen zur Bepflanzung unter besonderer Berücksichtigung der Übergangszonen zur freien Landschaft
- Versickerung von Oberflächenwasser in Teilflächen
- Vorgaben zur naturnahen Gestaltung der Freianlagen

Eingriffsbewertung:



Fläche F.1

Ursprünglicher Zustand:
Planung:

Acker
Bauland, Verkehrsfläche und
Grünflächen
GRZ **größer** als 0,35 bzw. (0,5)
siehe 1.4
9.821m²
Matrix, gem. Leitfaden

Minimierungsfaktoren:

Eingriffsflächen lt. CAD-Ermittlung:

Bewertung des Umweltzustands:

Schutzgut			1a	1b	1c
Arten und Lebensräume	Acker		Oberer Wert		
Boden	Anthropogen überprägter Boden			Unterer Wert	
Wasser	Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand			Unterer Wert	
Klima/Luft	Gut durchlüfteter Randbereich			Unterer Wert	
Landschaftsbild	Strukturarme Landschaft		Oberer Wert		
Fazit			1a	Lebensraum geringer Bedeutung	

Ermittlung des Kompensationsfaktors:

Kompensationsfaktor gewählt/errechnet:

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Typ A I oberer Wert (0,3 – 0,6)

0,4

$9.821 \text{ m}^2 \times 0,4 = \mathbf{3.928,4 \text{ m}^2}$

Begründung der Faktorenwahl:

Die Eingriffsflächen werden derzeit als Ackerland genutzt. Gemäß Leitfaden können diese Flächen der Kategorie 1 zugeordnet werden. Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen kann für den geplanten Zustand der **Ausgleichsfaktor von 0,4** vertreten werden.

Fläche F.2

Ursprünglicher Zustand:

Planung:

Acker

Bauland, Verkehrsfläche und

Grünflächen

GRZ **geringer** als 0,35 bzw. (0,5)

siehe 1.4

Minimierungsfaktoren:

Eingriffsflächen lt. CAD-Ermittlung:

12.276 m²

Bewertung des Umweltzustands:

Matrix, gem. Leitfaden

Schutzgut			1a	1b	1c
Arten und Lebensräume	Acker		Oberer Wert		
Boden	Anthropogen überprägter Boden			Unterer Wert	
Wasser	Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand			Unterer Wert	
Klima/Luft	Gut durchlüfteter Randbereich			Unterer Wert	
Landschaftsbild	Strukturarme Landschaft		Oberer Wert		
Fazit			1a	Lebensraum geringer Bedeutung	

Ermittlung des Kompensationsfaktors:

Typ B I oberer Wert (0,2 – 0,5)

Kompensationsfaktor gewählt/errechnet:

0,3

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

$12.276 \text{ m}^2 \times 0,30 = \mathbf{3.682,8 \text{ m}^2}$

Begründung der Faktorenwahl:

Die Eingriffsflächen werden derzeit als Ackerland genutzt. Gemäß Leitfaden können diese Flächen der Kategorie 1 zugeordnet werden. Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen kann für den geplanten Zustand der **Ausgleichsfaktor von 0,30** vertreten werden.

Es ergibt sich dadurch ein Gesamtkompensationserfordernis von **7.611,2 m²**.

1.4.3.2 Kompensations- / Ausgleichsflächen

Im Geltungsbereich Nr. 2 (Fläche des gemeindlichen Ökokontos mit einem Anerkennungsfaktor von 2,0) werden **3.805,6 m²** abgebucht.

Lage/Flurnummer(n): 131/2

Gemarkung: Niederreisbach

Fläche: 3805,6 qm

Bestand (BNT): siehe Planung Ökokonto

Ziel (BNT) : siehe Planung Ökokonto Laubmischwald und extensiv genutztes artenreiches Grünland

Erstgestaltung: Grundsätzlich siehe Auflagen zum Ökokonto

Laubmischwald: Entfernung von Fichtenbestand, ansonsten Sukzession

Ext. Grünland: nur Pflegemanagement, ggf. Artenanreicherung durch Mähgutübertragung od. Ansaat

Pflege: siehe Auflagen zum Ökokonto

Laubmischwald:	nur extensive Bewirtschaftung, nur noch Einzelbaumentnahme, Belassen von Totholz (ca. 15 Festmeter)
Ext. Grünland:	max. 2-malige Mahd, erste Mahd nicht vor 01.Juli, 2-Mahd ab September

Allgemeine Auflagen zu den Kompensationsflächen:

Umsetzungsbeginn:

Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise / Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung bzw. in Benutzungnahme der Erschließungsstraße herzustellen.

Rechtliche Sicherung:

Auf der vorbeschriebenen Kompensationsfläche wird eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dingolfing-Landau eingetragen; hierbei handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, sowie eine Reallast für 25 Jahre.

Nach Ablauf der 25 Jahre ist vorbehaltlich zur Verfügung stehender Haushaltsmittel eine Überführung der Pflege in staatliche Förderprogramme möglich.

Landwirtschaftliche Förderung

Eine landwirtschaftliche Förderung von Ausgleichsflächen ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Über einen Zeitraum von 25 Jahren dürfen jedoch alle Einschränkungen, die sich aus der Grunddienstbarkeit, der Reallast oder aus befristeten Auflagen ergeben (z.B. Schnitzeitpunkt, Düngeverzicht, Heuwerbung) nicht gefördert werden. In jedem Fall sollten Bewirtschafter bei der Landwirtschaftsverwaltung angeben (Prüfpunkt im Antragsformular der Agrarumweltmaßnahmen), dass es sich um eine Ausgleichsfläche handelt.

Weitergabeverpflichtung bei Veräußerung des Ausgleichsgrundstücks

Bei einer Grundstücksveräußerung sind dem Rechtsnachfolger die vorstehenden Pflichten zu übertragen. Reallast, beschränkt persönliche Dienstbarkeit und Duldungsverpflichtung sind zu Gunsten des Freistaates Bayern vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde bzw. durch die Naturschutzverwaltung grundbuchamtlich zu sichern.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von **7.611,2 m²** ist somit vollständig kompensiert.

1.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

1.5.1 Standortwahl

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. Potentielle Bauflächen im Innenbereich bzw. „Ortskernnähe“ stehen der Gemeinde aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten seit Jahren nicht im ausreichenden Maß zur Verfügung (siehe auch Bedarfsbegründung).

Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten Wohngebiets für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehendes Wohngebiet
- Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen, gute Verkehrsanbindung (Gemeindestraße „Am Straßäcker“, Eggenfeldener Straße, Staatsstraßen St 2083 und St 2327)
- Lage außerhalb von Schutzgebieten, festgesetztem Überschwemmungsgebiet, Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten
- Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplans dargelegt.

1.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Wohngebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

1.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Marktgemeinde Reisbach und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

1.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes am südöstlichen Ortsrand von Reisbach erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Innerhalb des Planungsgebiets liegen überwiegend landwirtschaftliche Ackerflächen. Aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigere und gleichzeitig sensiblere Flächen, die zudem bedeutsam für das Landschaftsbild sind, liegen am Schleifmühlbach, außerhalb des Planungsgebiets, östlich des Vorhabens.

Die 20. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung. Es werden neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch die Festsetzung von Ausgleichsflächen im Geltungsbereich ausgeglichen. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt derzeit nicht vor.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Mensch / Immissionen	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Boden / Geologie	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Wasser	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Landschaftsbild	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Schutzgebiete/ Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

.....
Erster Bürgermeister
Rolf-Peter Holzleitner


.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.

Verfahrensvermerke (Regelverfahren)

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 04.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Strassäcker II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Strassäcker II“ in der Fassung vom 04.06.2024 hat in der Zeit vom 15.07.2024 bis 15.08.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Strassäcker II“ in der Fassung vom 04.06.2024 hat in der Zeit vom 15.07.2024 bis 15.08.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Am Strassäcker II“ in der Fassung vom 20.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2025 bis 04.08.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Am Strassäcker II“ in der Fassung vom 20.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2025 bis 04.08.2025 öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte die Einstellung der Unterlagen ins Internet.
6. Der Markt Reisbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 23.09.2025 den Bebauungsplan „Am Strassäcker II“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.05.2025 als Satzung beschlossen.



Reisbach, den 25/11/2025

Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

7. Gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.
8. Ausgefertigt



Reisbach, den 25/11/2025

Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Am Strassäcker II“ wurde am 23.09.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan samt Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Gemeinde Schäftlarn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Reisbach, den _____

(Siegel)

Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister